



20-11-2017

Sagsnr.
2017-0355010

Dokumentnr.
2017-0355010-4

Bilag 2 Lindholmsvej 4

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 10. juli 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Lindholmsvej 4. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 28. juli, 9. august og 21. september 2017.

Sagsbehandler
Isabella Kleivan
Nanna Hauch

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 587 m², heraf er 121 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 224 m², som ønskes nedrevet.

Det ansøgte dobbelthus har 1 etage med udnyttet tagetage (1 ½ etage).

Dobelthuset har et samlet etageareal på 234 m².

Bebyggelsesprocenten er samlet 40. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 126 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 117 m² (bebygget areal 63 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 335 m² og 252 m². 153 m² af grundarealet på 335 m² er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten er på de to grunde er hhv. 46 og 35 og den samlede bebyggelsesprocent er 39,86. Forvaltningen har praksis for at bebyggelsesprocent kun skal være overholdt samlet og ikke efter en evt. senere udstykning).

Høringsvar fra nabo

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet tre høringssvar fra naboerne på adresserne: Lindholmsvej 6B, Astrupvej 19 og Astrupvej 21.

Indsigelserne drejer sig navnlig om dobbelthuset omfang og placering samt indblik- og lysforhold.

Naboen på Lindholmsvej 6B har bl.a. anført, at dobbelthuset bygningshøjde og bebyggelsesprocent er uacceptabel for den pågældende grundstørrelse.

Naboerne på Astrupvej 19 og 21 mener bl.a., at det ansøgte dobbelthus i 1 ½ etage, vil medføre indblik- og skyggegener for tilstødende grunde.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har ikke kommenteret naboernes høringssvar.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Doppelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til samlet bebyggelsesprocent, højde og afstand til naboskel, men en del af dobbelthuset vil være tættere end 2,5 m fra den nye private fællesvej.

Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i kvarteret, da villaområdet fremstår med meget varierende grundstørrelser og bygningstypologier.

Efter en eventuel udstykning vil bebyggelsesprocenten på den ene parcel være 46 og overskrider dermed byggeretten på 40. Da det samlede dobbelthus imidlertid har en bebyggelsesprocent på 40, forudsættes det i overensstemmelse med hidtil gældende praksis, at bebyggelsesprocenten for de to parceller regnes under ét.

I forhold til indsigelserne mod projektet vurderer forvaltningen, at projektet tager tilstrækkeligt hensyn til naboer og områdets tilstræbte bebyggelsesstruktur. Det vægtes, at bebyggelsen overholder bygningsreglementets bestemmelser om etageantal, bygningshøjde og afstand til naboskel.

Det ansøgte projekt, herunder grundstørrelserne efter opdeling, grundenes udformning samt husets omfang, placering (herunder afstanden til indkørsel) og udformning, er helt på linje med projekter, som Teknik- og Miljøforvaltningen tidligere har givet tilladelse til.

Projektet er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus.

En tilladelse er også i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

Dertil kommer, at forvaltningen i sagsbehandlingen af de tidligere ansøgninger har vejledt ansøger om praksis om dobbelthuse.

- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra naboer

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale

90699 -M-00

Lokalplan: Der er ingen lokalplan for området

Huset opføres iht. BR15

Facade: Blidstrogen teglsten som fa. Egernsund 2.2.42 Nevada rødlig farve
 Gavl: Som facade
 Tag: 45 gr hanebåndspær
 Tagsten: Som fa. B&C dobbelt-S betontagsten, farve sort, glanstn 2
 Udhæng: Ingen udhæng
 Kviste: Tag, flunke og spejl i zink
 Tagrender og nedløb: Galvaniseret metal
 Vinduer: Træ/alu som fa. Rationel

Opvarmingsforhold:

Huset opføres efter BR 15
 Huset opvarmes med fjernvarme
 Ventilation med genvinding

Tilslutninger:

Vand, El, kloak og regnvand tilsluttes of. anlæg
 Der udføres omfangsdræn

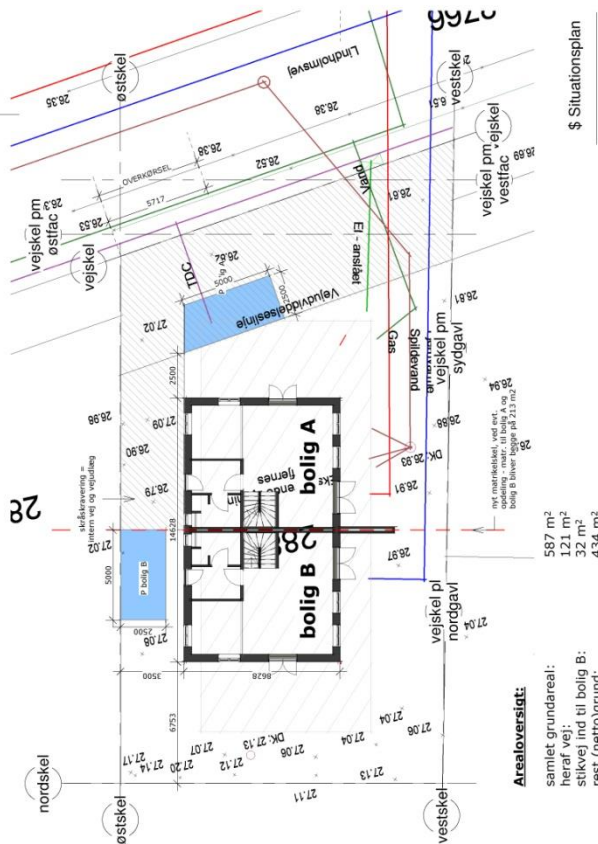
Niveaufri adgangs:

Adgangsforhold samt haveanlæg og dermed evt. niveaufri adgang udføres af bygherre.

Koter:

Kote på grunden: kote 27.20 - 26.61
 Rågulv/niveaufri adgang: kote 27.25
 Niveaufri adgang: kote 27.25
 Grunden må betragtes som stort set flad og der terrænreguleres ikke mere end max. 0,3 m og ikke tættere end 1 m fra skel.

Underlæg for denne tegning er Situationsplan udarbejdet af Geo Partner Landinspektør A/S, Jesper Holm, J.nr.: 1701704, dato: 19.05.2017, Koordinatsystem DKTM3/ETRS89, Koter i DVR90.



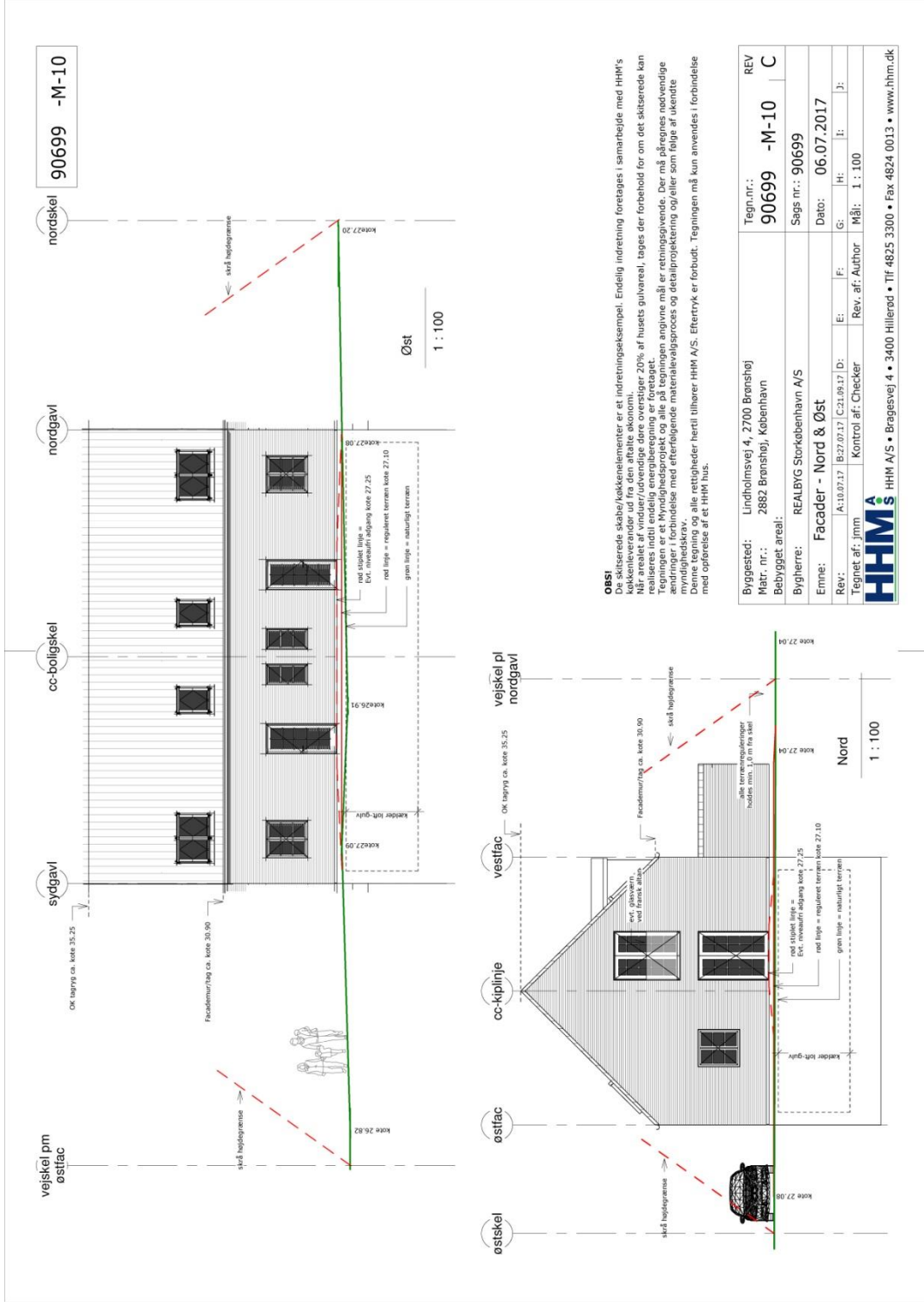
\$ Situationsplan
1 : 200

AREALOVERSIGT:
 samlet grundareal: 587 m²
 heraf vej: 121 m²
 stikvej ind til bolig B: 32 m²
 rest (netto)grund: 434 m²
 nettogrund til Bolig B: 252 m²
 nettogrund til Bolig A: 182 m²
 1/3 af nettogrund: 434/3 m² = 145 m²
 Bebyggelsesgrad: (126/434) = 0,29
 Bebyggelsesprocent: (234/587)x100 = 40%
 Netto friareal: bolig A: 252 m² grund - 63 m² bebygget = 189 m²
 bolig B: 182 m² grund - 63 m² bebygget = 119 m²
 OBS! en beregning af friareal til bolig A i praksis: "heraf vej" på 121 m² - 3,5 m bred indkørsel til bolig B = 98 m² => nettogrund til bolig A på 182 m² + 98 m² = 280 m²

beboelse:
 bolig A stueplan:
 1. sal: 63 m²
 i alt: 54 m²
 kæld: 117 m²
 bolig B stueplan:
 1. sal: 63 m²
 i alt: 54 m²
 kæld: 117 m²
 samlet stueplan:
 1. sal: 126 m²
 i alt: 108 m²
 kæld: 234 m²
 126 m²

OB!
 De skitserede skabe/køkkenelementer er et indretningseksempel. Endelig indretning foretages i samarbejde med HHM's køkkenleverandør ud fra den aftalte økonomi.
 Når arealet af vinduer/udvendige døre overstiger 20% af husets gulvareal, teges der forbehold for om det skitserede kan ændres i henhold til byggesagens regler og/eller på baggrund af projektspecifikke forhold.
 Tegningen er en forudsigtelse og kan ændres uden varsel. HHM A/S påtager sig ingen ansvar for ændringer i forbindelse med efterfølgende materialevalgsproces og detaljprojektering og/eller som følge af ukendte myndighedskrav.
 Denne tegning og alle rettigheder hertil tilhører HHM A/S. Ethvert tryk er forbudt. Tegningen må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et HHM hus.

Byggested:	Lindholmvej 4, 2700 Brønshøj	Tegnr.nr.:	90699 -M-00	REV
Matr. nr.:	2882 Brønshøj, København	Sags nr.:	90699	C
Bybygget areal:	REALBYG Storkøbenhavn A/S	Dato:	06.07.2017	
Emner:	Situationsplan	G:		
Rev.:	A:18.07.17 B:27.07.17 C:21.09.17 D:	F:		
Tegnet af:	Jmm	Rev. af:	Author	
Kontrol af:	Checker	Mål:	1 : 200	

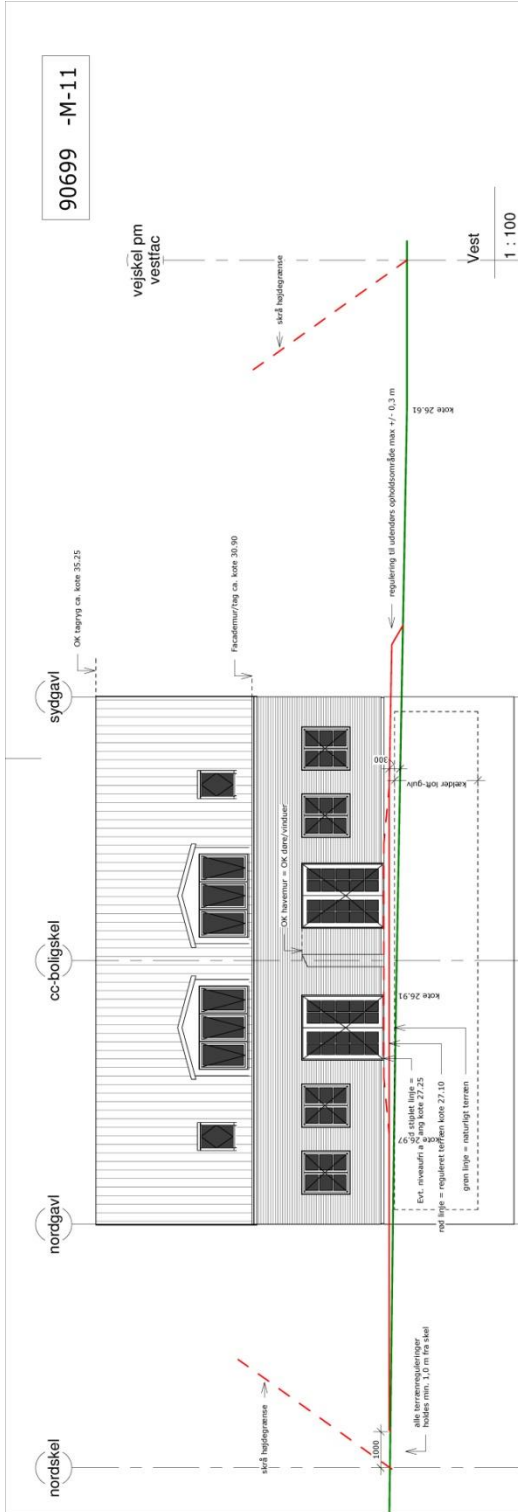


ØST!
 De skitserede skabe/køkkenelementer er et indretningseksperiment. Endelig indretning foretages i samarbejde med HHM's arkitekt. Når arealet af vinduer/udvendige døre overstiger 20% af husets gulvareal, tages der forbehold for om det skitserede kan realiseres (indtill endelig energiberegning er foretaget).
 Tegningen er et Myndighedsprojekt og alle på tegningen angivne mål er retningsgivende. Der må påregnes nødvendige ændringer i forbindelse med efterfølgende materialevalgsproces og detaljering af projekter og byggeri som følge af ukendte ændringer. Denne tegning og alle rettigheder hertil tilhører HHM A/S. Eftertryk er forbudt. Tegningen må kun anvendes i forbindelse med optørelse af et HHM hus.

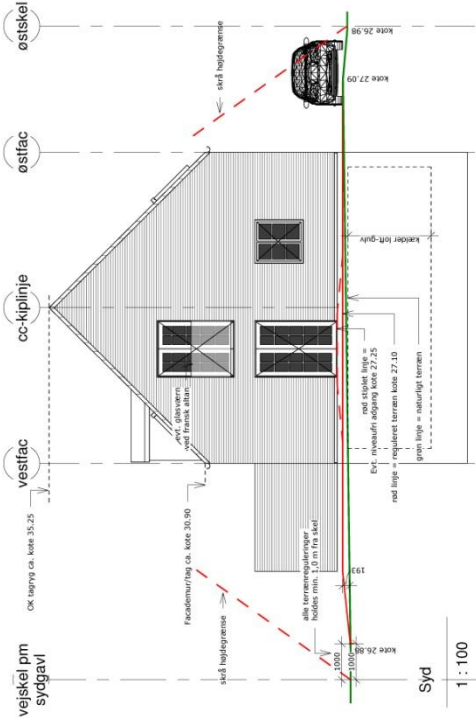
Byggested:	Lindholmsvej 4, 2700 Brønshøj	Tegn.nr.:	90699 -M-10	REV
Matr. nr.:	2882 Brønshøj, København	Bygget nr.:	90699	C
Bybygget areal:		Sags nr.:	90699	
Bygherre:	REALBYG Storkøbenhavn A/S	Dato:	06.07.2017	
Emne:	Facader - Nord & Øst	E:	F:	H:
Rev.:	A:10.07.17 B:27.07.17 C:21.09.17 D:	G:	I:	J:
Tegnet af:	jmm	Kontrol af:	Checker	Rev. af:
Mål:	1 : 100			



HHM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf: 4825 3300 • Fax: 4824 0013 • www.hhm.dk



90699 -M-11



OBST!
 De skitserede skabe/akkerenemeter er et indretningseksempel. Endelig indretning foretages i samarbejde med IHM's arkitektbureau og/eller den lokale kommune. Der skal indlægges 20% af husets gulvareal, tages der forbehold for om det skitserede kan realiseres indtil endelig projektering er foretaget.
 Tegningen er et Myndighedsprojekt og alle på tegningen angivne mål er retningsgivende. Der må påregnes nødvendige ændringer i forbindelse med efterfølgende materialevalgsproces og detaljprojektering og/eller som følge af ukendte myndighedskrav. Alle rettigheder hertil tilhører IHM A/S. Eftertryk er forbudt. Tegningen må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et IHM hus.

Byggested:	Lindholmsvej 4, 2700 Brønshøj	Tegn.nr.:	90699	REV
Matr. nr.:	2882 Brønshøj, København		-M-11	C
Bygget areal:		Sags nr.:	90699	
Bygherre:	REALBYG Storkøbenhavn A/S	Dato:	06.07.2017	
Erhverv:	Facader - Syd & Vest	E:	G:	H:
Rev:	A:10.07.17 B:27.07.17 C:21.09.17 D:	F:	I:	J:
Tegnet af:	jmm	Kontrol af:	Checker	Rev. af:
Mål:	1 : 100			

IHM A/S
 IHM A/S • Bragevej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.ihm.dk

Høringsvar fra naboer

Fra: [Helle Hoffmann Hansen](#)
Til: [TMFKP BA CRY Bygninger](#)
Emne: 705052~001 modt. 05.10.2017 Indsigelse fra Ole og Susanne Bakman Borup, Lindholmsvej 4
Dato: 5. oktober 2017 06:59:11

Hej MAB

Vil I være søde at journalisere denne indsigelse.

Med venlig hilsen

Helle Hoffmann Hansen
Administrativ byggesagsbehandler
Byggetilladelser Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal/3035
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5227
E-mail helhof@tmf.kk.dk
Web www.kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Ole Borup [<mailto:oleborup@gmail.com>]
Sendt: 4. oktober 2017 19:37
Til: Isabella Kleivan; Helle Hoffmann Hansen
Emne: Bemærkninger til sagsnummer 705052

Hej

Vi er beboerne på Astrupvej 19 og har følgende bemærkninger til sagsnummer 705052. Vi stiller os kritiske overfor at der skal bygges i to plan på nabogrunden, da vi mener det har en væsentligt negativ indvirkning på vores grund og bolig.

Vi har i dag ingen indblik til have eller stuevinduer fra naboboliger og grunde. Hvis der bygges med udnyttet tagetage på nabogrunden i 3,5 meters afstand, vil der være direkte indblik fra tagvinduer til hele vores have samt direkte indblik til vores stuevinder, som vender ud mod skellet.

På Astrupvej 21 bygges der nyt i ét plan, for ikke at introducere gener for naboerne. Vi forstår ikke hvorfor det samme ikke kan gøres på Lindholmsvej, udover de økonomiske incitamentener naturligvis.

Vi håber I vil tage vores holdning med i betragtningen.

Med venlig hilsen
Ole og Susanne Bakman Borup

Fra: indgaende@prod.e-boks.dk
Til: [TMEKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 705052~002 modt. 17.10.17 Indsigelse fra Lars Søndergaard mod opførelse af dobbelthus, Lindholmsvej 4
Dato: 17. oktober 2017 04:02:27
Vedhæftede filer: [dkalmetaleta.xml](#)
[dkalsignaturbevis.xml](#)

##DKALDialogtraad=2017A10A17A03B16B57B551064##

Emne: BYGGESAG 705052 -MATRIKELNR.2882 BR.KBH -EJENDOMSNR.345645

HERMED GØRES INDSIGELSE MOD BYGGERIET LINDHOLMSVEJ 4 - AT BYGGE SÅ STORT OG HØJT DOBBELTHUS PÅ SÅDAN EN LILLE PARCEL ER DET RENE VANVID! 8,4 METER HØJT OG EN BYGGEPROCENT PÅ 46% KAN OG VIL JEG IKKE ACCEPTERE - BYDHERREN SKAL IKKE ENGANG BO DER SELV - DET HELE SKAL SKE I PROFITTENS NAVN - DET ER IKKE I ORDEN!
VENLIG HILSEN LARS SØNDERGAARD LINDHOLMSVEJ 6 B 2700 BRØNSHØJ

Fra: [Antoinette Bramsen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 705052~003 modt. 17.10.17 Indsigelse fra Antoniette Bramsen vedr. opførelse af dobbelthus, Lindholmsvej 4
Dato: 17. oktober 2017 10:54:58

Til hvem det måtte vedkomme,

Mange tak for fremsendte i forbindelse med nybyggeri på matrikelnummer 2882 BR, Kbh.

Vi købte selv vores grund på Astrupvej med nybyggeri for øje og vi glæder os rigtig meget. Vi valgte at bygge 1 - planhus af flere årsager, hvor af den allervigtigste var og er, at man ikke kan stå og kigge ind i andre folks haver. Vi synes, at man bør tage hensyn til naboerne. Vi købte også vores ejendom, da blandt andet denne matrikel 2882 BR, ikke har bebyggelse med flere planer på grunden.

Vi vil være meget kedede af, at få en nabo, som bygger i flere plan end 1, de vil helt sikkert kunne stå og kigge direkte ned i vores have og det vil vi være meget kedede af. At få høje træer til at skjærme vil vi også synes vil være rigtig ærgerligt, når vi nu skal bygge nyt og anlægge ny have. Vi siger derfor nej til byggeriet. For ikke at nævne solen, som nybyggeriet vil skjærme for. Vi mener heller ikke, at det er tilrådeligt, at der skal bygges mere end, hvad servitutten siger (vi holder os selv her indenfor). Vi er altså imod dette.

Vi håber meget på jeres forståelse og I må endelig henvende jer, hvis I har nogle spørgsmål til os/mig. Jeg træffes på 60618266 og min mand på 20463188.

God dag til jer begge.

--

Antoinette B. Bramsen
Cand.Merc (M.SC)
Administrationschef